

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-14602-LOC-1/2024

Заводни број: 353-191/2024-V

Датум: 05.06.2024. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Зорана Пантића из Слатине, Ваљевски пут 161 чији је пуномоћник Мирослав Павловић за издавање локацијских услова за изградњу дела двојног породичног стамбено-пословног објекта на кат.парцели 3481/70 у КО Лозница**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлукаУС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14,83/2018,31/2019,37/2019, 9/2020,52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/2023), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 4/2020), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 3481/70 у КО Лозница, у Лозници, површине укупне 356,00 м², за изградњу дела двојног породичног стамбено-пословног објекта, спратности Пр+2 (приземље и два спрата), укупне БП 463,14 м² и категорије објекта Б, класификационог броја 112221.

Проценат заузетости на парцели: 44,90 %

Проценат зелених површина на парцели: 30,41 %

Постојећи објекти на парцели: нема изграђених објеката

Паркирање: 5 ПМ, 3 гаражна паркинг места и 2 паркинг места у унутрашњости парцеле.

Приступ на парцелу: из улице Владимира Т.Филиповића.

Плански документ: План детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници, Становање ниских густина, Зона: 4.2.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА (блокови 4.1, 4.2 и 6.2)

Основна намена објеката:

Становање ниских густина.

Становање ниских густина карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и помоћно двориште за потребе властитог домаћинства.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.)

Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објекат на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за основну намену.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- као слободностojeћи објекти
- као двојни објекти
- објекти у низу

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

- слободностojeћи објекат12 m
- двојни објекти.....(2x8m) 16 m
- објекти у низу.....10 m

Величина грађевинских парцела:

Величина грађевинске парцеле становања ниских густина		
за слободностојеће објекте	Мин.	300 m ²
	оптимално	400 m ²
за двојне објекте	Мин.	400 m ² (2x200 m ²)
за објекте у низу	Мин.	200 m ²
Величина грађевинске парцеле за пратеће намене (у оквиру ових целина) је иста као и за становање ниских густина.		

Дозвољени индекси земљишта становања ниске густине (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	50%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката становања ниске густине може бити до **П+2**.

Максимална **висина надзатка** стамбене подкровне етаже износи **1,60m**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију	
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3. <i>Регулационо нивелациони план</i>

	Удаљења од суседних објеката		
	слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта
	прекинути низ	минимум	4 m
	двојни објекти	минимум	4 m

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 m а двојних објеката и објеката у прекинутом низу је 2,5 m.

Број стамбених јединица:

У оквиру становања ниских густина дозвољено је формирање максимално 4 стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле становања ниске густине могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади унутар грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Минимално растојање помоћног објекта од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5m.

Могуће је поставити помоћни објекат на границу парцеле, али без отвора на међи према суседној парцели. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m² корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу дела двојног породичног стамбено-пословног објекта, спратности Пр+2 на кат.парцели 3481/70 у КО Лозница, које је урадио "КАПИТАЛ ГРАДЊА", из Лознице, број техничке документације Н-8/2024, мај 2024. године.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-234588-/1-24 од 28.05.2024. године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-D-09.14-234588-/1-24 од 28.05.2024.године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 107/618 од 04.06.2024. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број Д209-223157/1 од 21.05.2024. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

- Према условима ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-264/1 од 28.05.2024. године.

КЈП "НАШ ДОМ" ЛОЗНИЦА

- Према условима КЈП "НАШ ДОМ" Лозница број 2013 од 21.05.2024. године.

"ЛОЗНИЦА-ГАС" ЛОЗНИЦА

- Према условима "Лозница-гас" Лозница број ЛГ-846/24 од 27.05.2024.године.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

- Приликом техничког пријема грађевинског објекта инвеститор је дужан да приложи потврду КЈП "Наш дом" да је испунио услове, као услов за издавање употребне дозволе.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ:

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ :

- Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 96/2023).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 2541200-D-09.14-234588-/1-24 од 28.05.2024. године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-D-09.14-234588-/1-24 од 28.05.2024.године,
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 107/618 од 04.06.2024. године,
- Услови "Лозница гас"доо Лозница, број ЛГ-846/24 од 27.05.2024.године,

- Услови "Телеком Србија" Београд, број Д209-223157/1 од 21.05.2024. године,
- Услови ЈКП "Наш дом" Лозница, број 2013 од 21.05.2024. године,
- Услови ЈП "Лозница развој" Лозница 03-264/1 од 28.05.2024. године,
- Идејно решење.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са локацијским условима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења за грађевинску дозволу, издат у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице (www.loznica.rs), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице електронским путем кроз ЦЕОП, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова.

Обрадио

Биљана Илић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.